



PM 2011:90 RVII (Dnr 326-319/2009)

## **Avbryta hyreshöjningarna i gruppbestäder enligt LSS** **Skrivelse från Stefan Nilsson och Ylva Wahlström (båda MP)**

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande  
Skrivelse från Stefan Nilsson och Ylva Wahlström (båda MP) om ”Avbryta hyreshöjningar i gruppbestäder enligt LSS” besvaras med vad som anförs i denna promemoria.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

### *Ärendet*

Stefan Nilsson och Ylva Wahlström (båda MP) har i en skrivelse den 6 februari 2009 tagit upp frågan om de hyreshöjningar som är aktuella inom LSS-boenden då kostnaderna för gemensamhetsutrymmen ska fördelas ut på de boende.

Det beslut om att inleda en revidering av hyressättningen för gruppbestäder som togs av kommunfullmäktige i budget 2008 får enligt skrivelsen allvarliga konsekvenser. I de stadsdelsnämnder som börjat med denna revidering rör det sig i flera fall om 25-procentiga ökningarna.

Enligt skrivelsen kommer beslutet om dessa hyreshöjningar i Stockholm att rivas upp då den nya LSS-lagstiftningen träder i kraft 2010. De anser att det är bättre att omgående stoppa den pågående hyresrevideringen och redan nu följa LSS-kommitténs förslag om att gemensamma utrymmen inte ska räknas med i hyressättningen. Författarna av skrivelsen yrkar på att Stockholms stad, genom kommunstyrelsen, omedelbart avbryter hyresrevideringen i gruppbestäder enligt LSS i avvaktan på den nya LSS-lagstiftningen.

### *Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att de ändringar i LSS som trätt i kraft den 1 januari 2011 inte påverkar frågan om hyressättningen av lägenheter i gruppbestäder och nyttan av tillgång till gemensamhetsutrymmen. För flertalet berörda personer kommer eventuella hyreshöjningar att till stor del kompenseras med höjt bostadsbidrag, bostadstillägg eller kommunalt bostadstillägg för handikappade (KBH). Kontoret förutsätter även att alla förändringar av hyrorna kommer att föregås av särskild information till berörda.

### *Mina synpunkter*

Jag har respekt för uppfattningen att det är orättvist att hyrorna i LSS-boende inkluderar gemensamma ytor. Sådan hyressättning har nu prövats i domstol. Svea hovrätt har fastslagit att allmän skälighetsbedömning av hyror i vissa fall inte varit förenliga med bruksvärdet. Med anledning av detta välkomnar jag därför den genomförandeplan som ska tas fram för en reviderad hyressättning. Ett pilotprojekt som ligger till grund för denna genomförandeplan väntas bli klar senast till sommaren 2011. Staden har därför tills vidare avvaktat med att fullfölja processen att revidera hyrorna avseende tillgången till gemensamhetsutrymmen för boende i gruppbestäder.

Beslutet i Svea hovrätt har också resulterat i att Micasa och hyresgästföreningen träffat en ny överenskommelse gällande hyressättningen av berörda hyreslägenheter i gruppbestäder. Jag anser att detta är en positiv utveckling.

För flertalet berörda personer kommer eventuella hyreshöjningar att till stor del kompenseras med höjt bostadsbidrag, bostadstillägg eller kommunalt bostadstillägg för handikappade (KBH).

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

Skrivelse från Stefan Nilsson och Ylva Wahlström (båda MP) om ”Avbryta hyreshöjningar i gruppbestäder enligt LSS” besvaras med vad som anförs i denna promemoria.

Stockholm den 5 maj 2011

ANNA KÖNIG JERLMYR

### *Bilaga*

Skrivelse från Stefan Nilsson och Ylva Wahlström (båda MP) om ”Avbryta hyreshöjningar i gruppbestäder enligt LSS”

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. Att bifalla skrivelsen
2. Att också säga följande

Miljöpartiets grundinställning kvarstår: Personer med funktionsnedsättning ska inte ha merkostnader på grund utav detta, vilket det innebär när den moderatledda majoriteten vill höja hyrorna kraftigt i LSS-bostäder med hänvisning till att de boende också måste börja betala för de gemensamma utrymmena. Utrymmena är utan tvivel en viktig del av den biståndsbedömda insatsen, och alltså inget hyresvärden ska ta betalt för.

Domar i Svea hovrätt har tydligt visat att de nya hyrorna i flera fall inte varit förenliga med bruksvärdet. Domarna ledde också fram till att den moderatledda majoriteten tvingades backa från de fortsatta planerade hyreshöjningarna. Vi är nu oroad över vad den kommande genomförandeplanen ska leda till.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet *Karin Wanngård* (S) enligt följande.

Det är helt centralt att hyresrevideringen i stadens LSS-boenden föregås av genomtänkt information om vad den innebär och de möjligheter som finnas att höjt bostadsbidrag, bostadstillägg eller kommunalt bostadstillägg för handikappade (KBH). Hyreshöjningen för LSS-boenden måste vara rimlig och inte skapa otrygghet för de boende.

### **Kommunstyrelsen**

**Reservation** anfördes av *Stefan Nilsson* och *Emilia Hagberg* (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta att

1. Skrivelse från *Stefan Nilsson* och *Ylva Wahlström* (båda MP) om ”Avbryta hyreshöjningarna i gruppbestäder enligt LSS” bifalles delvis.
2. Regeln om att gemensamma ytor inte ska belasta hyran i gruppbestäder ska återinföras.
3. Därutöver vill vi framföra följande.

Vi beklagar att de ändringar i LSS som har trätt i kraft 1 januari inte påverkar frågan om hyressättningen av lägenheter i gruppbestäder så att det bekräftas att gemensamma utrymmen i LSS-bostäder inte ska räknas in i hyran. Det hindrar dock inte staden att ha en självständig hållning.

Vänsterpartiet har sedan frågan om hyreshöjningarna aktualiserades skrivit in i våra budgetreservationer att personer med funktionsnedsättning inte ska få högre hyror på grund av merkostnader som följer av funktionsnedsättningen.

Vi anser att staden ska återinföra den tidigare regeln om att gemensamma ytor inte ska belasta hyran i gruppbestäder. Det stopp för fortsatta hyreshöjningar som har införts till följd av domarna i Svea Hovrätt bör därför permanentas.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Tomas Rudin*, *Olle Burell* och *Maria Östberg-Svanelind* (alla S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

Stefan Nilsson och Ylva Wahlström (båda MP) har i en skrivelse den 6 februari 2009 tagit upp frågan om de hyreshöjningar som är aktuella inom LSS-boenden då kostnaderna för gemensamhetsutrymmen ska fördelas ut på de boende.

Det beslut om att inleda en revidering av hyressättningen för gruppbestäder som togs av kommunfullmäktige i budget 2008 får enligt skrivelsen allvarliga konsekvenser. I de stadsdelsnämnder som börjat med denna revidering rör det sig i flera fall om 25-procentiga ökning. Hyror för enrummare på 42-45 kvadratmeter kan öka från redan höga 5 600 kronor till 6 900 kronor i månaden.

Enligt skrivelsen kommer beslutet om dessa hyreshöjningar i Stockholm att rivas upp då den nya LSS-lagstiftningen träder i kraft 2010. De anser att det är bättre att omgående stoppa den pågående hyresrevideringen och redan nu följa LSS-kommitténs förslag om att gemensamma utrymmen inte ska räknas med i hyressättningen. Med hänvisning till ovanstående yrkar författarna av skrivelsen på att Stockholms stad, genom kommunstyrelsen, omedelbart avbryter hyresrevideringen i gruppbestäder enligt LSS i avvaktan på den nya LSS-lagstiftningen.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 24 mars 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret konstaterar att de ändringar i LSS som trätt i kraft den 1 januari 2011 inte påverkar frågan om hyressättningen av lägenheter i gruppbestäder och nyttan av tillgång till gemensamhetsutrymmen.

Enligt kommunfullmäktiges beslut i budget för 2008 inleddes en revidering av de boendes hyror i gruppbestäder. De begärda hyrorna motsvarade, i de fall där staden hyr lägenheterna av Micasa Fastigheter i Stockholm AB, samma hyra som staden betalar till Micasa och därmed den hyra som bolaget förhandlat med hyresgästföreningen. Boende har i ett antal fall motsatt sig stadens begäran med resultat att hyrorna har prövats. Av Svea hovrätts beslut (mål ÖH 2753-09), och efterföljande beslut i Hyresnämnden i Stockholm, framgår efter en allmän skälighetsbedömning att hyrorna i vissa fall inte varit förenliga med bruksvärdet. Prövningarna har enbart rört objekt där hyran för den enskilda lägenheten har beaktat nyttan av tillgången till gemensamhetsutrymmen.

Micasa och hyresgästföreningen har med vägledning av dessa beslut, under september 2010, träffat en ny överenskommelse om principer för hyressättning av berörda lägenheter i gruppbestäder. En genomförandeplan ska tas fram för en reviderad hyressättning så snart ett pilotprojekt, där principerna för den nya överenskommelsen tillämpas, har genomförts. Pilotprojektet väntas bli klart senast till sommaren 2011. Staden har tills vidare, i väntan på resultatet av Micasa:s och hyresgästföreningens pilotprojekt, avvaktat med att fullfölja processen att revidera hyrorna avseende tillgången till gemensamhetsutrymmen för boende i gruppbestäder enligt LSS. Reguljära hyresjusteringar påverkas inte utan genomförs som vanligt.

Utöver Micasa:s fastighetsbestånd ansvarar staden själv för hyressättning av vissa lägenheter i gruppbestäder enligt LSS för uthyrning i andra hand. I dessa fall finns ingen bakom-

liggande förhandlingsordning med hyresgästföreningen. Det är viktigt att hyressättningen i andra hand är likartad enligt bruksvärdesprincipen, oavsett boendeform och vem som är fastighetsägare och samtidigt generell så att vissa grupper inte särbehandlas. Om hyran av aktuella lägenheter är resultat av en förhandling mellan fastighetsägaren och hyresgästföreningen så är kontorets uppfattning att samma hyra, det vill säga bruksvärdeshyran, ska gälla för andrahandshyresgästen. Så snart det är klarlagt om principerna för Micasa:s nya hyresättning enligt ovan kan realiseras så får staden ta ställning till om den hyressättning som staden själv ansvarar för, det vill säga i de fall där det inte finns förhandlingsordning, ska ske på motsvarande sätt.

För flertalet berörda personer kommer eventuella hyreshöjningar att till stor del kompenseras med höjt bostadsbidrag, bostadstillägg eller kommunalt bostadstillägg för handikappade (KBH). Kontoret förutsätter även att alla förändringar av hyrorna kommer att föregås av särskild information till berörda.

Stadsledningskontoret föreslår att skrivelse av Stefan Nilsson (mp) och Ylva Ahl-ström (mp) om att staden ska avbryta hyreshöjningarna i gruppbestäder enligt LSS anses besvarad med hänvisning till vad som anförts ovan.